

# Årsredovisning

## Brf Veken 1



Räkenskapsår:

2020-01-01 till 2020-12-31

Organisationsnummer:

769604-9944

Årsredovisning för

# Brf Veken 1

769604-9944

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15-16
Noter	17
Noter till resultaträkning	17-19
Noter till balansräkning	20-21
Övriga noter	21
Underskrifter	22





---

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen som ska spegla styrelsens arbete under kalenderåret, ska även ge en bred bild av fastighet och förening eftersom årsbokslutet används som beslutsunderlag vid lägenhetsköp.

---

### *Information om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nedanstående registreringar har skett hos Bolagsverket:

- |  |                  |
|--|------------------|
| ➤ Bostadsrättsföreningen Veken 1 registrerades | 28 oktober 1999  |
| ➤ Föreningens ekonomiska plan registrerades    | 12 december 2002 |
| ➤ Föreningens nuvarande stadgar registrerades  | 29 augusti 2018  |
- 

### *Väsentliga händelser*

#### **Statligt hyresstöd**

Föreningen ingick avtal med fyra kommersiella hyresgäster om det statliga hyresstödet med anledning av coronapandemin. Samtliga ansökningar godkändes vilket innebar att hyresgästerna fick halverad hyra under tre månader, varav föreningen stod för halva sänkningen, dvs. 25 procent av den totala hyran. Ytterligare en kommersiell hyresgäst som inte fullt ut uppfyllde villkoren för det statliga hyresstödet (rörande tidpunkt från när hyresavtalet ingicks) fick sin grundhyra nedsatt med 25 procent. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi inte tagit någon skada av dessa uppgörelser.

#### **Renoveringsprojekt**

##### **Fönsterrenovering**

Arbete med fönsterrenovering har påbörjats. Konsult har anlåtats för att genomföra besiktning och bedömning av fönstrens skick. Under våren 2021 har upphandling genomförts och arbetet med renovering planeras att påbörjas efter sommaren 2021.

##### **Renovering av boxningslokalen och ljudutredning**

Föreningen har ett nytt avtal med Linnea IF sedan december 2019. I avtalet ingick en renovering av lokalen, som genomfördes under våren 2020.

En ljudutredning genomfördes december 2020, för att minimera störningar för boende i anslutning till lokalen. Åtgärder har vidtagits efter detta, ljudspärr på musikanläggningen och ett ljudöra har införskaffats som aviserar om ljudnivån blir för hög i lokalen.

##### **Ny altandörr mot innergården**

Under året har ytterligare en altandörr mot innergården monterats vilket gör att samtliga altandörrar som bygglov funnits för ny är uppförda och samtliga altaner nyttjas av boende genom arrende.



---

## Administrativa projekt

### Genomgång av äkta-/oäkta föreningskalkyl

Till följd av omförhandling av villkoren för föreningens två största kommersiella hyresgäster sågs kalkylen för äkta-/oäkta bostadsrättsförening åter över. Föreningen har fortsatt marginal för att räknas som äkta bostadsrättsförening.

### Förändringar i de mindre hyreslokaler i källaren

Styrelsen började under 2020 planering för att inrätta ett mindre gym i en av källarlokalerna för de boende i föreningen.

### Omförhandling av räntor på fastighetslån

Under året har styrelsen omförhandlat räntan på föreningens rörliga lån från 1,65 % till 0,99 %.

### Uppdatering av underhållsplan

Styrelsen har sett över och uppdaterat fastighetens underhållsplan med stöd av underlag från den tekniska besiktningen.

## Förändringar i avtal med leverantörer

### Avtal för snöröjning

Föreningen ingick i december avtal med Bertil Persson Bygg AB om snöröjning för perioden december 2020 till april 2021.

### Avtal sophämtning

Föreningen ändrade avtal för sophämtning under 2019 vilket innebar ökad frekvens gällande hämtning av wellpapp, tidningar och plast. Föreningen ökade även frekvensen av tvätt av sopkärnen från 3 till 4 tvättar av sopkärn per år för att bibehålla god hygien i soprummet. Det är återkommande problem med ordningen i soprummet, med överfyllda kärn vilket medför straffavgifter.

## Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

### Lokal för konstnärsvksamhet

Ett nytt avtal ingicks med Wiklund och Wiklund, som tog över kontorslokal i markplanet på Erstagatan från GH Produktioner från och med maj 2020.

### Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider

➤ 8001	IF Linnéa Boxning	30 september 2025
➤ 8002	Wiklund och Wiklund	30 april 2023
➤ 8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2021
➤ 8005	Ramenramen AB	1 oktober 2022
➤ 8006	Friendly Building AB	29 februari 2024
➤ 9016	Puch Studio (musikstudion)	9 månader uppsägningstid
➤ 9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9011, 9012, 9015		Löper i intervaller om tre månader

---





## Medlemsinformation

### Stämmor

#### Årsmöte

Styrelsen kallade till årsmöte som hölls 30 juni 2020. På mötet deltog 18 röstberättigade medlemmar, varav 2 via fullmakt. Stämman beslöt bland annat följande:

- att fastställa resultat- och balansräkningen
- att föreningens resultat skulle överföras till kommande år
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

#### Extrastämma

Ingen extrastämma eller övrigt medlemsmöte har ägt rum.

### Styrelsearbete

#### Styrelsemöten

Styrelsen höll 10 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal protokollförda och icke-protokollförda arbetsmöten om bland annat renovering av fönster och hyresbidrag till kommersiella hyresgäster med anledning av det särskilda statliga hyresstödet som gick att ansöka om.

#### Firmateckning

Styrelsen beslöt på det konstituerande mötet att använda sig av minimikravet att två ledamöter i förening kan teckna firma.

#### Bevakning av föreningens ekonomi

Styrelsen upprättade månatliga sammanställningar med genomgångar av föreningens ekonomi. Då redovisades och diskuterades kontosaldon, intäkter, fordringar, fakturor, lån, amortering och räntor. Rutinen gav styrelsen en tydlig och aktuell bild av ekonomin.

#### Ekonomiska förvaltarens arbete

Ekonomisk förvaltare förde på styrelsens uppdrag, medlemsförteckning och lägenhetsförteckning samt upprättade budget, resultaträkning och balansräkning.

#### Teknisk förvaltning

Styrelsen ansvarade och utförde den tekniska förvaltningen av fastigheten.

### Rollbesättning

Kalenderår 2020	Från 1:a januari till och med årsmötet den 30 juni	Från och med den 30 juni till den 31 december
<b>Styrelse</b>		
Ledamot & Ordförande	Siri Lindberg	Marika Dagenbrink
Ledamot & Sekreterare	Marika Dagenbrink	Maria Kinnman
Ledamot & Kassör	Kristian Sewén	Kristian Sewén
Ledamot		Siri Lindberg
Ledamot	Staffan Bagge	Staffan Bagge



Suppleant Suppleant	Lovisa Lindberg Azra Rahmanovic	- -
<b>Valberedning</b>		
Ledamot & Sammankallande Ledamot Ledamot	Carolina von Schantz Sara Hallgren Axel Hallgren	Carolina von Schantz Sara Hallgren Axel Hallgren
<b>Revisorer</b>		
Auktoriserad revisor Lekmannarevisor	Allegretto Revision AB Erik Ageberg	Allegretto Revision AB Erik Ageberg

## Forum

### Vekenaktuell

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellt sammanställdes och har delgivits de boende 5 gånger, januari, april, juni, september och december. Nyhetsbladet e-postades samt sattes upp på föreningens anslagstavlor.

### Frågestunder

Styrelsen bjöd in de boende till öppen frågestund på vardera 30 minuter vid två tillfällen, ett tillfälle genomfördes digitalt på grund av rådande pandemi.

### Hemsida

Styrelsen bedrev ett aktivt arbete med föreningens hemsida som är informativ och uppdateras kontinuerligt.

## Förändringar av medlemskap

### Lägenhetsbestånd

Föreningen har 54 lägenheter varav 50 var upplåtna med bostadsrätt och 4 var upplåtna med hyresrätt. Den senaste bostadsrättsupplåtelsen skedde mars 2019.

### Överlåtelse av medlemskap

Det har skett 5 medlemskapsöverlåtelse, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2020.

## Fastighet

### Byggnad

Föreningen köpte fastigheten av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002  
Fastigheten består av två huskroppar:

- Åsögatan 184 med byggstart 1912, ritades av arkitektfirman Höög och Morssing och är av Stadsmuseet tilldelad gul klassificering
- Erstagatan 22 med byggstart 1939, ritades av arkitekten Archibald Frid och är av Stadsmuseet tilldelad grön klassificering

### Tomtmark

Föreningen köpte tomtmarken av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002





Tomten består av 928 kvm och uppmättes den 9 januari 1925

Upplåtelsebar yta	Totalyta:	Procent:	Uppmätt:
➤ 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt	2 243 kvm	66 %	2002-11-29
➤ 4 lägenheter upplåtna med hyresrätt	185 kvm	5 %	2002-11-29
➤ 5 lokaler i gatuplan upplåtna med hyresrätt	758 kvm	22 %	2013-10-18
➤ 9 lokaler i källarplan upplåtna med hyresrätt	224 kvm	7 %	2013-10-18
Total upplåten yta:	3 418 kvm	100 %	

#### Gemensamma utrymmen

- Cykel- och barnvagnsrum vid trapphuset på Åsögatan
- Tvättstuga och toalett i källaren
- Styrelserum i källaren
- Möblerad takterrass i söderläge med grillmöjligheter
- Vind med lägenhetsförråd till samtliga lägenheter
- Bakgård med basketkorg men i övrigt utan gemensamma arrangemang

## Förvaltning

Nedan följer en sammanställning hur förvaltningen av fastigheten varit upplagd och fördelad.

Område	Inriktning	Företag
Medlemskap i branschorganisation	Tillgång till rådgivning, utbildning och rabatter på varor och tjänster	Fastighetsägarna Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Bokföring samt hyres- och avgiftshandläggning	Fastighetsägarna Service
Fastighetsskötsel	Rondering och mindre åtgärder	Fastighetsägarna Service
Fastighetsjour	Vid akuta åtgärder	Securitas via Fastighetsägarna Service
Fastighetsstädning	Veckostädning	Seguel Stockholm
Sophantering	Hämtning av diverse fraktioner	Merparten av hämtningar via Fastighetsägarna Service och Stockholm Avfall
Hissar	Service, underhåll och besiktning	Hissen Mekaniska och Kiwa
Ventilation och Eldstäder	Service, underhåll och besiktning	Peter Sotare och Värmex
Brandskydd	Service, underhåll och besiktning	Brandsäkra
Takvärmearläggning	Service och underhåll	Plinten Elektriska
Undercentral	Service och underhåll	Värmex
Tvättstuga	Service och underhåll	Söderkyl

## Försäkringar

### Fastighetsförsäkring



---

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår bland annat egendoms-, rättsskydds-, ansvars-, och styrelseansvarsförsäkring. Samt kund- och besöksolycksfallsförsäkring.

### **Bostadsrättsförsäkring**

Föreningen har ett gruppavtal för bostadsrättsförsäkring hos Folksam, för samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

### **Skadedjursförsäkring**

Fastighetsförsäkringen inkluderar en skadedjursförsäkring hos Anticimex som täckte hela fastigheten förutom restaurangen, vars avtalsområde täcks av en tillägsförsäkring hos företaget Nomor.

### **Allframtidförsäkring**

Fastigheten har en Allframtidförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Engångspremien tecknades 1970 och gäller för all framtid och avser brand- och naturkatastrofer.

## **Besiktningar**

### **Underhållsplan**

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Underhållsplanen ligger på hemsidan och används som stöd i styrelsens arbete samt uppdateras kontinuerligt.

### **Teknisk besiktning**

Teknisk besiktning med tillhörande förslag på underhållsplan av fastigheten skedde 2018. Inga oväntade brister framkom.

### **Energibesiktning - Lagstadgat**

Energibesiktning av fastigheten ska ske vart 10:e år och skedde i februari 2019, med en revidering av resultat januari 2020.

Besiktningen fastslog fastighetens energianvändning och prestanda.

### **Ventilationskontroll - Lagstadgat**

Ventilationskontroll av allmänventilation ska ske vart 6:e år och skedde våren 2017.

Besiktningen fastslog att den allmänna ventilationen har godkända flöden.

Ventilationskontroll av restaurang och boxningslokal ska ske vart 3:e år och skedde 2017 och 2019.

Besiktningarna har fastslagit att även dessa ventilationssystem har godkända flöden.

### **Radonkontroll - Lagstadgat**

Radonkontroll av fastigheten ska ske vart 10:e år och skedde 1:a kvartalet 2014.

Besiktningen fastslog att fastigheten har godkända värden.

### **Hissbesiktning - Lagstadgat**

Hissbesiktning ska ske årsvis och skedde i juni 2020.

Besiktningen fastslog att hissarna är godkända ur säkerhetssynpunkt.

### **Brandskyddskontroll - Lagstadgat**

Brandskyddskontroll av restaurangens ventilation ska ske vart 3:e år och skedde i december 2020.

Besiktningen fastslog att ventilationsanläggningen är godkänd ur brandskyddssynpunkt.

### **Systematiskt Brandskyddsarbete - Lagstadgat**

Systematiskt brandskyddsarbete, så kallad SBA ska ske löpande, och sker kvartalsvis av styrelsen samt årsvis med brandskydds företaget Brandsäkra.

Besiktningarna bekräftade att fastigheten har ett ypperligt väl fungerande brandskydd.





## Utförda renoveringar sedan ombildningen

Följande mer omfattande åtgärder är utförda:

- 2004 - Stambyte samt nytt ytskikt och ny inredning i badrum
- 2004 - Nytt kablage med 3-fasanslutning och jordfelsbrytare installerades
- 2004 - Elektriska rökluckor till trapphusen installerades
- 2007 - Tvättstuga renoverades och fick nytt ytskikt och ny maskinpark
- 2008 - Balkonger 6 av 10 möjliga byggdes mot bakgård
- 2010 - Plåttak och takstegar byttes ut
- 2010 - Balkonger mot gata byttes ut
- 2010 - Fasad mot gata målades
- 2011 - Värmekablar i tak- och stuprännor byttes ut
- 2012 - Ventilationssystem och radiatorer installerades i boxningslokal
- 2014 - Ny frånluftskanal och frånluftsfläkt installerades för restaurang
- 2015 - Avloppsledningar i källarens betongplatta relinades och golvbrunnar byttes ut
- 2015 - Bakgårdens ytskikt och kanter renoverades
- 2016 - Uteplatser på bakgård byggdes för lägenheter med markanslutning
- 2016 - Handdukstorkar kopplade till varmvattnet demonterades
- 2017 - Tilluftslösning för att minska undertrycket installerades i Erstagatans trapphus
- 2017 - Nya takarmaturer med batteribackup installerades i Erstagatans trapphus
- 2018 - Högtrycksspolning av samtliga avloppsledningar och stammar
- 2018 - Utbyte av lägenheternas jordfelsbrytare
- 2018 - Ytterligare 4 balkonger mot bakgården installeras
- 2019 - Renovering och utökning av cykelrum
- 2019 - Driftövervakning av ventilation
- 2019 - Ny utrymningsdörr från boxningslokal mot innergård
- 2019 - Takterrassen fick ett nytt tätskikt och trall
- 2020 - Boxningslokalen har fått renoverade ytskikt

## Framtida renoveringar

Följande mer omfattande åtgärder upptas i Underhållsplanen. Åtgärderna är inte tidssatta, budgeterade eller beslutade. Punkterna är satta utan inbördes rangordning.

- Renovering av fönster - planerat 2021
- Renovering av ytskikt i trapphus och källarkorridor
- Installation av säkerhetsdörrar
- Bebygga delar av vinden med lägenheter (stämmobeslut krävs)

## Trivselaktiviteter

- Föreningen bjöd på mat och dryck på innergården där årsmötet hölls i juni
- 

## *Ekonomisk information*

### Ekonomisk fakta



### Fastighetslån

Föreningen hade sina två lån på Stadshypotek med en sammanlagd amorteringstakt på ca 2,65 % årligen, vilket motsvarar 30 000 kr i månaden. Föreningen har ca 1/4 rörligt och 3/4 bundet.

### Fondering

Föreningen har ett bankkonto som benämns renoveringskonto för att förbereda kommande projekt och renoveringar. Månatlig avsättning skedde med 50 000 kr.

### Regelverket K2

För årsredovisning har föreningen det förenklade regelverket K2, vilket innebär att resultaträkningens och balansräkningens utformning är reglerad i detalj. Samt att underhållsåtgärder bokförs som kostnad samma år de utförs, och endast nyinstallationer och delar som förbättrar funktionen, vilka höjer värdet på fastigheten, bokförs som tillgång och skrivs av med dess livslängd.

### Momsregistrerad verksamhet

Föreningen har frivillig skattskyldighet, alltså valt att ha både momsbelagda och momsfria intäkter. Av föreningens upplåtelsebara ytor, bestod 71,22% av momsfri verksamhet, och 28,78% av momsbelagd verksamhet. Det innebär ett avdrag av 28,78% av momsens på samtliga fakturor som inte relaterades till lägenheter där avdragen var 0%, eller till affärslokaler där avdrage var 100%.

### Upplåtelsebar yta

Av fastighetens upplåtelsebara yta, genererade 39% av ytan oäkta intäkter från hyreslägenheter och kommersiella hyresgäster, medan 61% av ytan genererade äkta intäkter från medlemmar.

### Värdeår

Fastighetens värdeår är fastställt till 1941, vilket är en tillskriven fastighetsålder vars parameter ligger till grund för beräkning av taxeringsvärdet.

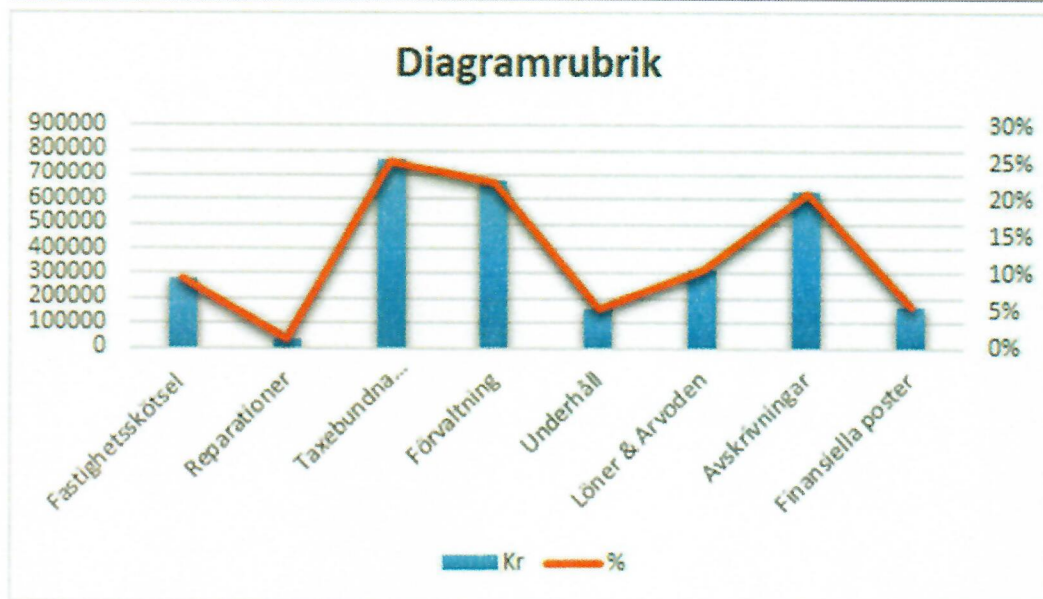
### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet fastställs vid fastighetstaxeringen som sker vart tredje år. Nedan fastställda taxeringsvärde som ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, gäller fram till 31 december 2021.

➤ Tomtmark bostäder	51 555 755 kr
➤ Tomtmark lokaler	11 444 245 kr
➤ Byggnad bostäder	39 444 245 kr
➤ Byggnad lokaler	8 755 755 kr
➤ Summa taxeringsvärde	111 200 000 kr

### Fördelning av rörelsekostnader och finansiella poster





### Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 429 kr per lägenhet, vilket blev totalt 77 166 kr
- Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket totalt blev 202 000 kr
- Därutöver betalade inte föreningen någon ytterligare skatt

### Klassificering äkta bostadsrättsförening

Enligt inkomstskattelagen betecknas föreningen som privatbostadsföretag, vilket innebär klassificeringen äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningen inte beskattas som näringsfastighet, alltså ett affärsdrivande företag och betalar därmed ingen inkomstskatt.

### Andel äkta & oäkta intäkter

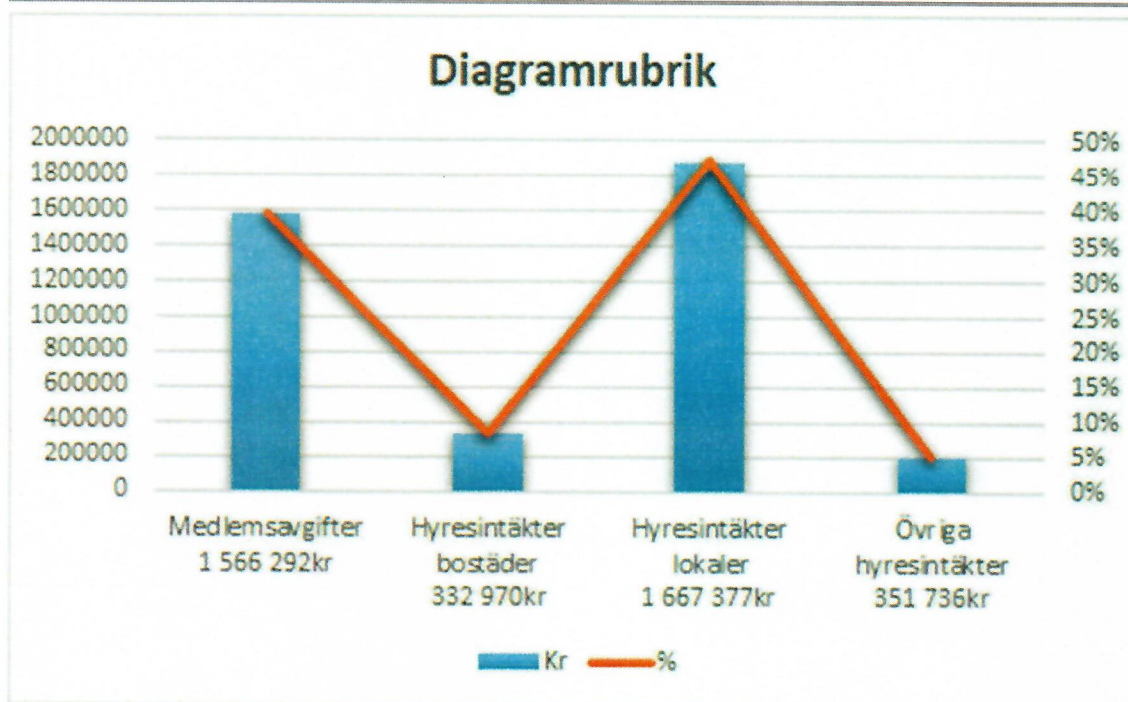
Föreningen hade 2020, 61% äkta intäkter och 39% oäkta intäkter. Äkta intäkter avser medlemsavgifter medan oäkta intäkter avser hyror från hyresrätter och kommersiella lokaler. Siffrorna beräknas enligt Skatteverkets metod, genom att tillskriva bostadsrätterna en schablon, så kallad bruksvärdeshyra, motsvarande kvadratmeterhyran för hyresrätterna. För att klassificeras som äkta bostadsrättsförening måste medlemsavgifter efter omräkningen uppgå till minst 60 %.

## Insatser, Avgifter & Hyror

### Insatser

Ingen insatshöjning har skett under året och därmed är insatsen oförändrad sedan ombildningen.

### Fördelning mellan intäkter



#### Avgifter för bostadsrätter

Ingen avgiftsjustering skedde under 2020. Den genomsnittliga avgiften ligger på 703 kr per kvm och år.

#### Påslag engångs och månatliga

- |                          |               |  |
|--------------------------|---------------|--|
| ➤ Bostadsrättsförsäkring | 25 kr         | månatligt påslag för medlemmar             |
| ➤ Bredband/kabel-tv      | 150 kr        | månatligt påslag för medlemmar             |
| ➤ Altanarrende           | 36 kr/kvm     | månatligt påslag för berörda parter        |
| ➤ Andrahandsupplåtelse   | 10% av pbb/år | månatligt påslag för berörda parter        |
| ➤ Överlåtelseavgift      | 2,5 % av pbb  | engångsavgift vid medlemstillträde         |
| ➤ Pantsättningsavgift    | 1,0 % av pbb  | engångsavgift vid förändring av bostadslån |
| ➤ Påminnelseavgift       | 60 kr         | vid påminnelse av hyra/avgift              |
| ➤ Inkassokostnader       | 180 kr        | vid inkassohantering                       |
| ➤ Förseningsräntor       | 8 %           | från förfalldatum tills betalning sker     |

#### Hyresintäkter för hyresrätter

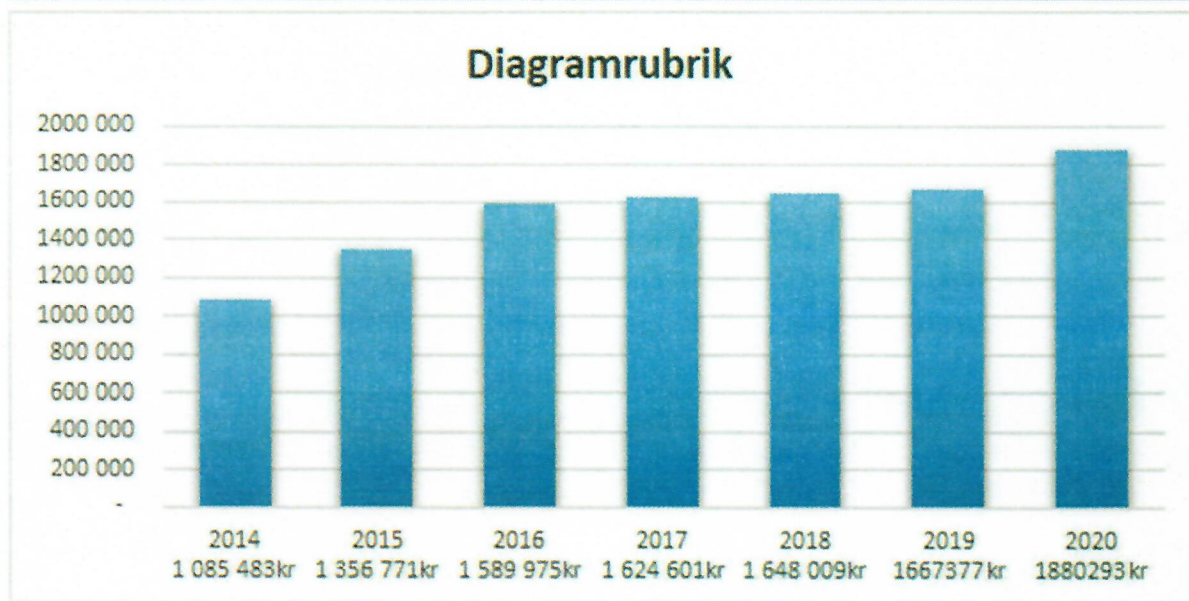
För lägenheter upplåtna med hyresrätt justerades årshyran upp, per den 1 juli med 1,94 %, enligt årlig hyresförhandling. Efter höjningen uppgick den genomsnittliga hyran till 1 862 kr per kvm och år.

#### Hyresintäkter för kommersiella lokaler

- För kommersiella lokaler i källarplan med korttidskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari med 2 % enligt avtalad schablon.
- För kommersiella lokaler i gatuplan med flerårskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari enligt konsumentprisindex för oktober månad.
- Föreningen ansökte om och beviljades det särskilda statliga hyresstödet som utgavs på grund av corona-pandemin. Fyra kommersiella lokaler var berörda av detta.

#### Flerårsöversikt för hyresintäkter från kommersiella lokaler





## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 570 892	9 954 901	294 345	-3 580 861	113 619	45 352 897
Disposition enligt stämmobeslut				113 619	-113 619	
Reservering till underhållsfond			333 600	-333 600		
Ianspråktagande av underhållsfond			-323 823	323 823		
Balanseras i ny räkning						
Årets resultat					1 196 728	1 196 728
Belopp vid årets utgång	38 570 892	9 954 901	304 122	-3 477 018	1 196 728	46 549 625

## Flerårsöversikt

	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	3 747 627	3 857 450	3 873 717	3 933 228	4 002 049
Rörelseresultat	-63 215	620 213	507 248	299 087	1 367 320
Resultat efter finansiella poster	-477 373	433 889	323 822	113 619	1 201 108
Balansomslutning	60 695 231	60 462 732	60 554 800	60 212 145	60 938 408



Underhållsfond	191 832	282 172	268 416	294 345	304 122
Soliditet	69,2 %	70,2 %	70,6 %	75,3 %	76,4%
Belåningsgrad	21 %	20 %	19,8%	12,5%	12,2%
Fastighetslån	17 510 000	17 150 000	16 790 000	13 930 000	13 570 000
per kvm bostadsrättsyta	7 894	7 732	7 570	6 281	6 118
per kvm upplåtelsebar yta	5 122	5 017	4 912	4 075	3 970
Räntekostnad	416 285	190 546	187 957	190 160	172 204
per kvm bostadsrättsyta	187	86	85	86	77
per kvm upplåtelsebar yta	121	55	55	56	50
Uppvärmningskostnad	492 803	469 615	480 177	468 807	438 769
per kvm bostadsrättsyta	222	211	216	211	196
per kvm upplåtelsebar yta	144	137	140	137	128

### Benämningar i Flerårsöversikten

Nettoomsättning	= Summan av intäkter
Rörelseresultat	= Rörelseintäkter - Rörelsekostnader
Resultat efter finansiella poster	= Rörelseresultat + Räntekostnader
Balansomslutning	= Eget kapital + Skulder
Underhållsfond	= 0,3 % av taxeringsvärde avsätts och underhållskostnader tas ut
Soliditet	= Kapitalet / balansomslutning
Belåningsgrad	= Fastighetslån / Taxeringsvärde
Upplåtelsebar yta	= Totalyta för bostadsrätter, hyresrätter & kommersiella lokaler

## Budget för 2020

Vid upprättande av budget inför 2020 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	4 056 000 kr
➤ Rörelsekostnader	4 838 000 kr
➤ Resultat	-782 000 kr
➤ Kassabehållning	1 322 000 kr

## Förslag till disposition av resultat

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

<b>Ansamlad förlust</b> (summan av förluster från tidigare år)	-3 477 018
<b>Årets resultat</b>	1 196 728
<b>Summa</b>	-2 280 290

### Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

<b>Avsättning till underhållsfond</b> (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	333 600
<b>lanspråktagande av underhållsfond</b>	
<b>Balanserat resultat</b> (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-2 613 890





---

Summa

-2 280 290

### **Förklaring till ansamlad förlust**

Minusresultatet har under åren finansierats av banklån, lägenhetsförsäljningar och avskrivningar. Minusresultatet har uppstått de år underhållsarbetet medfört att rörelsekostnaderna överstigit rörelseintäkterna. Således har finansieringen höjt standarden på fastigheten. En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år, eller ha en ansamlad förlust utan att det behöver tolkas som olägenhet. Vid granskning av föreningens årsredovisning bör istället fokus läggas på kassaflödet, eftersom det primära är att rörelseintäkterna täcker löpande utgifter för amortering, ränta och drift. Kassaflödet visar att föreningen byggt upp en mycket god likviditet.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 002 049	3 933 228
Övriga rörelseintäkter	3	235 187	48 387
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 237 236</b>	<b>3 981 615</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 925 988	-2 665 887
Övriga externa kostnader		-	-56 000
Personalkostnader och arvoden	5	-317 996	-330 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-630 312	-630 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 874 296</b>	<b>-3 682 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 362 940</b>	<b>299 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 132	4 521
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		860	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 204	-190 160
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 212</b>	<b>-185 468</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 196 728</b>	<b>113 619</b>
<b>Resultat före inkomstskatt</b>		<b>1 196 728</b>	<b>113 619</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 196 728</b>	<b>113 619</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	57 265 919	57 896 231
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		57 265 919	57 896 231
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		57 265 919	57 896 231
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		148 118	168 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 597	43 205
Summa kortfristiga fordringar		209 715	211 822
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	3 462 774	2 104 092
Summa kassa och bank		3 462 774	2 104 092
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 672 489	2 315 914
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 938 408	60 212 145

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 525 793	48 525 793
Underhållsfond		304 122	294 345
Summa bundet eget kapital		<u>48 829 915</u>	<u>48 820 138</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 477 018	-3 580 861
Årets resultat		1 196 728	113 619
Summa fritt eget kapital		<u>-2 280 290</u>	<u>-3 467 242</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>46 549 625</u>	<u>45 352 896</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 210 000	13 570 000
Summa långfristiga skulder		<u>13 210 000</u>	<u>13 570 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		360 000	360 000
Leverantörsskulder		182 164	339 191
Skatteskulder		131 750	75 758
Övriga skulder		216 237	208 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 632	305 350
Summa kortfristiga skulder		<u>1 178 783</u>	<u>1 289 249</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>60 938 408</u>	<u>60 212 145</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning beskattas dock med 22%, vilket inte förekommit i detta fall. Därmed har enbart statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift betalats.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas av Brf Veken 1:

Byggnad avskrivs på 80 år  
Stambyte avskrivs på 100 år  
Balkonger och tak avskrivs på 100 år  
Ventilationsinvesteringar avskrivs på 20 år  
Inventarier avskrivs på 10 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Underhållsfond

Avsättning till fonden med 0,3% av taxeringsvärdet samt uttag ur fonden, görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Hyresintäkter & Årsavgifter

	2020	2019
Årsavgifter	1 578 291	1 548 515
Hyrer, bostäder	332 616	328 905
Hyrer, lokaler	1 880 293	1 714 284
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 907	14 853
Övriga hyresintäkter	200 942	326 671
	<b>4 002 049</b>	<b>3 933 228</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna bidrag	96 452	-
Vidarefaktureringar	24 600	36 012
Övriga intäkter	114 135	12 375
<b>Summa</b>	<b>235 187</b>	<b>48 387</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	110 097	71 693
Städning	103 651	131 913
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 860	40 183
Trädgårdsskötsel	1 685	
Snöröjning	29 044	14 173
Sotning	11 300	44 752
	<b>284 637</b>	<b>302 714</b>
<b>Reparationer</b>		
Bostäder	1 400	17 661
Gemensamma utrymmen	11 958	62 400
Målning		66 365
VA/Sanitet		72 735
Värme	8 836	
Ventilation	9 465	152 595
El		99 112
Hissskötsel	6 028	1 476
Lås	3 934	36 377
Byggnad		455 281
	<b>41 621</b>	<b>964 002</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	73 089	68 540
Uppvärmning	438 769	468 807
Vatten	71 395	98 421
Sophämtning	181 277	103 911
	<b>764 530</b>	<b>739 679</b>

### Förvaltning



Försäkringspremie	53 603	48 803
Fastighetsavgift bostäder	77 166	74 358
Fastighetsskatt lokaler	202 000	202 000
Trivselkonto	5 923	11 732
Övriga fastighetskostnader		545
Kabel-tv/Bredband/IT	79 381	93 573
Revisionsarvode	19 983	18 849
Förvaltningsarvode ekonomi	94 167	96 735
Panter och överlåtelser	12 121	1 074
Juridiska arvoden	104 062	65 968
Övriga externa tjänster	25 384	19 784
	<u>673 790</u>	<u>633 421</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder		7 221
El	5 250	18 850
Byggnad	156 160	
	<u>161 410</u>	<u>26 071</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u><b>1 925 988</b></u>	<u><b>2 665 887</b></u>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	242 648	251 798
Sociala kostnader	75 348	78 531
	<u><b>317 996</b></u>	<u><b>330 329</b></u>

Föreningen har ingen anställd

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	65 908 078	65 908 078
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 908 078	65 908 078
Ingående avskrivningar	-8 011 847	-7 381 535
Årets avskrivning	-630 312	-630 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 642 159	-8 011 847
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 265 919</b>	<b>57 896 231</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 200 000	48 200 000
Mark	63 000 000	63 000 000
	111 200 000	111 200 000
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	20 200 000	20 200 000
	111 200 000	111 200 000

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	289 172	289 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 172	289 172
Ingående avskrivningar	-289 172	-289 172
	-289 172	-289 172
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 8 Kassa och Bank

	2020	2019
Handkassa	5 521	9 901
Depositionskonto	169 130	169 130
Renoveringskonto	1 880 000	1 280 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 408 123	645 061
<b>Summa</b>	<b>3 462 774</b>	<b>2 104 092</b>



## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>
Stadshypotek		0,99%	2 930 000	-120 000	3 050 000
Stadshypotek		1,15%	10 640 000	-240 000	10 880 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-360 000		-360 000
			<b>13 210 000</b>	<b>-360 000</b>	<b>13 570 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 600 000</b>	<b>22 600 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2021-06-01



Marika Dagenbrink  
Ordförande



Kristian Sewén

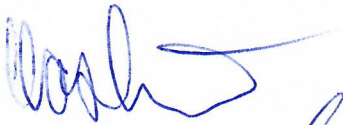


Siri Lindberg



1.6.21

Staffan Bagge

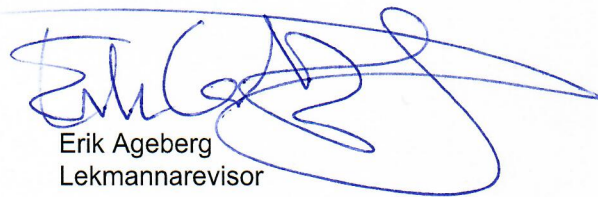


Maria Kinnman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-02



Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor  
Allegretto Revision AB



Erik Ageberg  
Lekmannarevisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Veken 1**  
Org.nr 769604-9944

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 juni 2021

Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor